



# COMUNE DI MALNATE

## Provincia di Varese

N. 88/2020 Registro Deliberazioni

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA DEL 29/12/2020

**Oggetto: LEGGE REGIONALE 26 NOVEMBRE 2019, N. 18 - RIGENERAZIONE URBANA: INDIRIZZI E PROVVEDIMENTI**

L'anno 2020 addì 29 del mese di 12 alle ore 20:45 in osservanza di tutte le formalità previste dal decreto legge 17 marzo 2020, n. 18 e s.m.i., e secondo quanto disposto con atto del Presidente del Consiglio Comunale in data 30.03.2020, in collegamento in videoconferenza, previa notifica degli inviti personali avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria ed in seduta di prima convocazione pubblica trasmessa online in diretta streaming.

All'appello risultano:

|                         |                          |          |
|-------------------------|--------------------------|----------|
| BELLIFEMINE MARIA IRENE | SINDACO                  | Presente |
| ASTUTI SAMUELE          | CONSIGLIERE              | Presente |
| CARANGI MARIA CECILIA   | CONSIGLIERE              | Presente |
| CENTANIN DONATELLA      | CONSIGLIERE              | Presente |
| RODIGHERO MATTEO        | CONSIGLIERE              | Presente |
| CROCI ALBA              | CONSIGLIERE              | Presente |
| ALBRIGI PAOLO           | CONSIGLIERE              | Presente |
| MANFREDI MARIA CRISTINA | CONSIGLIERE              | Presente |
| CAMBIANICA SIMONE       | CONSIGLIERE              | Presente |
| SANSONE GIACOMO         | PRESIDENTE DEL CONSIGLIO | Presente |
| MANINI OLINTO           | CONSIGLIERE              | Presente |
| GULINO DANIELA          | CONSIGLIERE              | Presente |
| CASSINA PAOLA LORENZA   | CONSIGLIERE              | Presente |
| REGAZZONI GRETA         | CONSIGLIERE              | Assente  |
| NEGRO STEFANO           | CONSIGLIERE              | Presente |
| VANZO ROBERTINO         | CONSIGLIERE              | Assente  |
| DAMIANI SANDRO          | CONSIGLIERE              | Assente  |

Assenti: 3, Regazzoni Greta, Vanzo Robertino, Damiani Sandro.

Partecipa il SEGRETARIO TALDONE MARGHERITA.

Accertata la validità dell'adunanza il Sig. SANSONE GIACOMO in qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO ne assume la presidenza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'Argomento in oggetto.



# COMUNE DI MALNATE

## Provincia di Varese

Sentita la discussione apertasi sull'argomento:

I punti n° 5) e n° 6) all'O.d.G. vengono trattati congiuntamente.

### **PRESIDENTE**

Per l'illustrazione, la parola, penso sempre all'Assessore Bernard.

### **ASSESSORE BERNARD**

Cercherò di essere sintetico, perché anche questo punto, ha avuto un'ampia e positiva collaborazione e discussione, soprattutto, in Commissione la settimana scorsa. Quello che andiamo a fare nei due punti indicati dal Presidente è al primo punto indicare le zone della Città o degli edifici all'interno della Città che l'Amministrazione ritiene essere, poter avere caratteristiche tali per cui possano accedere ad una serie di incentivi volumetrici e sgravi degli oneri di urbanizzazione relativamente a quanto disposto dalla Legge n. 18 di Regione Lombardia del 2019. Quindi, il primo punto all'ordine del giorno è l'identificazione, appunto, puntuale di questi luoghi all'interno della Città. La successiva deliberazione quella che faceva riferimento al DGR 3508/3509 dell'agosto scorso, e l'indicazione che l'Amministrazione ha dato rispetto a quanto possono essere, appunto, questi incentivi volumetrici, questi sgravi di oneri, all'interno di una serie di tabelle e di regole che accompagnavano, appunto, la deliberazione della Giunta Regionale. Relativamente a ciò, c'era stata una richiesta del Capogruppo Cassina, rispetto ad una specifica su quella che era la remunerazione delle aree all'interno della prima Delibera. E gli uffici hanno mandato, ho visto che c'era in coppia anche lei rispetto all'e-mail, quindi, chiederei conferma visiva se ha ricevuto anche lei l'indicazione dell'ufficio, ok, ne do lettura per gli altri. La questione era che all'interno della cartografia la Consigliera Cassina non aveva trovato evidenziati all'interno della Delibera, la Consigliera Cassina non aveva trovati evidenziati i luoghi d'intervento che andavano dal n. 17 al n. 28. Gli uffici hanno dato motivazione, nella persona della responsabile, l'Architetto Galli di questa situazione, e il testo della Delibera rispetto a quanto presentato in Commissione è stato modificato, integrando al proprio interno una dicitura che è come identificato nell'allegata cartografia dal n. 17 al n. 28, facendo riferimento con la cartografia, i numeri dal n. 17 al n. 28 le NAF cioè Aree di Antiche Formazione per le quali è prevista la rigenerazione diffusa, non rigenerazione puntuale com'è per gli altri punti oggetto della Delibera stessa. Questa era una questione che era stata giustamente e puntualmente sollevata dal Capogruppo Cassina e che è stata sistemata dagli uffici, ed è l'unica cosa che è stata modificata all'interno della Delibera rispetto a quanto ampiamente discusso in Commissione.

### **PRESIDENTE**

Grazie, Assessore Bernard. Ci sono interventi sui punti 5 e 6. Prego, Capogruppo Cassina.

### **CONSIGLIERE CASSINA**

Posso, Presidente? Faccio come prima. Un intervento che, se poi, non è susseguito da altri interventi dei Consiglieri di maggioranza, diventa anche già una dichiarazione di voto, così parlo una volta sola. Allora, innanzitutto, va bene, ringrazio l'Architetto Galli per la rettifica alla Delibera. Allora, noi come Consiglieri ci troviamo d'accordo, ovviamente, con le due Leggi Regionali, che vanno nell'ottica di recuperare, come dire, di andare al recupero delle aree già... o madonna... non riesco a parlare, scusate... di andare a riutilizzare quelle aree che sono già state edificate, a fronte, invece, di aree nuove. Quindi, noi diciamo che, siamo favorevoli al recepimento di queste



# COMUNE DI MALNATE

## Provincia di Varese

normative. L'unico vincolo che poniamo, per cui, non daremo un voto favorevole ma, ci asterremo, è il fatto che all'interno, se non sbaglio l'ha già anticipato l'Assessore, all'interno, comunque, di queste proposte di Delibera, ci sono, comunque, dei parametri, delle tabelle che sono una parte politica che quest'Amministrazione andrà ad attuare. Quindi, è un primo intervento politico che poi, sarà seguito dal PGT, cioè verranno poi interpretati in modo puntuale all'interno del PGT ma, qui si dà un primo assaggio di quello che è l'indirizzo politico che si vuole dare. Secondo noi, questa normativa andrebbe incentivata, appunto, per far sì che i cittadini investano all'interno di queste aree. Se noi, invece, un esempio, andiamo a mettere dei vincoli come il 10% di aumento del volume, quindi, dei tetti già in questa fase, quando andremo a definire il PGT questi parametri saranno, di sicuro, più stringenti. E quindi, non ci sentiamo, in questo momento, di avallare questa posizione. Quindi, va benissimo recepire le normative Regionali ma, non possiamo avallare una scelta politica che, magari, a lungo andare, potrebbe essere diversa da quella che è la nostra visione. Quindi, per questo motivo, l'idea è quella di astenersi. Grazie.

### **PRESIDENTE**

Grazie, Capogruppo Cassina.

### **ASSESSORE BERNARD**

Se posso, un intervento brevissimo.

### **PRESIDENTE**

Sì, lapidario.

### **ASSESSORE BERNARD**

Volevo scriverlo nella chat ma, non ho fatto in tempo.

### **PRESIDENTE**

Lapidario, prego, Assessore.

### **ASSESSORE BERNARD**

Giusto per precisare, ripeto, in realtà è ribadire, in parte, quanto detto dalla Capogruppo Cassina, nel senso che, l'Amministrazione aveva la possibilità all'interno della Legge Regionale, di muoversi secondo alcuni range che la Regione diceva, tra un minimo e un massimo di aumenti volumetrici e di incentivi volumetrici, e di sgravi degli oneri di urbanizzazione. Questo a fronte di una serie di interventi che sono finalizzati alla riqualificazione anche energetica, ecc., ecc., degli stabili dismessi. Nel senso, non è che l'incentivazione viene data semplicemente sulla base dell'inizio dei lavori. Ci sono una serie di paletti, questi li impone la Regione e, in realtà, trovano anche il nostro consenso politico. La scelta a cui alludeva la Capogruppo Cassina, che è una scelta politica, è stata quella di scegliere, soprattutto per quanto riguarda gli aumenti volumetrici, di rimanere nel range più basso che prevedeva la Legge Regionale, che è quello del 10% come il massimo di aumento volumetrico. Questo lo ha già detto la Capogruppo Cassina, lo ribadisco io, perché è una seduta pubblica e quindi, è giusto farlo ad uso e consumo della cittadinanza che ci segue, è una scelta politica che abbiamo preso, affinché quest'intervento che andiamo a fare oggi, sia una sorta di linea guida su cui, poi possiamo costruire, in seguito, anche il PGT, nel senso che, posto che, il nostro obiettivo non è quello di trovare e regalare volumetrie su Malnate rispetto a quanto già non previsto dal PGT, posto che, l'incentivazione Regionale è molto utile soprattutto a rigenerare delle



# COMUNE DI MALNATE

## Provincia di Varese

zone che, in questo momento stanno perdendo un certo tipo di pregio e che stanno andando in disuso, il nostro obiettivo, in questo momento, è quello, fra virgolette, di sondare il terreno con gli operatori per capire se ciò che negli ultimi anni ha affermato un determinato tipo di interventi in alcune zone della Città, più diffuse come i centri storici, o più puntuali come degli edifici, in questo momento, dismessi, soprattutto di ex aree industriali presenti anche all'interno del tessuto urbano consolidato della nostra Città, è un primo passo per vedere se questo tipo di interventi possono smuovere, in qualche caso, gli operatori, oppure se una volta che si andrà a sviluppare e a studiare il prossimo PGT anche dal punto di vista politico, sarà necessario trovare altri tipi di incentivazioni, o aumentare questo tipo di incentivazioni che sono state messe in campo. Posto che, il PGT, ovviamente, non è all'ordine del giorno in questo momento ma, è un tema strettamente legato alla rigenerazione urbana, lo abbiamo già detto in Commissione, lo ribadiamo, ci sono due luoghi diversi, l'idea di avere un certo tipo di incentivi è legata in maniera forte sia dal punto di vista politico, ad un indirizzo politico che è quello di mantenere in un certo limite i volumi che insistono su Malnate, sia perché vogliamo verificare in quest'anno che ci porterà alla stesura del PGT se gli operatori, attivi sul territorio, sono interessati a questo tipo d'incentivi o cercano altro, nel senso che, può succedere che l'operatore ci dica: guardate che a noi del volume non interessa niente, non vogliamo pagare gli oneri di urbanizzazione, o l'esatto contrario siamo pronti a dare il 100% degli oneri di urbanizzazione, abbiamo bisogno di volumetrie massime molto più grandi di quelli che siamo disposti a concedere. Quindi, questo è in linea con quanto disposto dalla Regione, anche un primo passo che, poi, ci porterà, appunto, alla ristesura del PGT sempre e comunque in linea con quelle che sono le indicazioni Regionali di zero consumo di suolo e quant'altro previsto dal PGR che è stato approvato lo scorso anno. Non sono stato lapidario, mi scuso. Ma ho finito. Grazie.

### **PRESIDENTE**

Affiderò il mio epitaffio politico a qualcun altro, all'Assessore Bernard. Però, se qualcuno vuole replicare, cedo volentieri la parola. Albrigi, vedo.

### **CONSIGLIERE ALBRIGI**

Molto lapidario, nel senso che, mi preme ribadire quanto già detto in Commissione. Io credo che, questa scelta di valori citati sia, in buona sostanza, in linea con quanto la storia di questi ultimi anni di Amministrazione ci dice. Cioè dei fattori comuni che hanno messo insieme come Gruppi di maggioranza e anche come identità culturale e valoriale, credo che sia proprio quello della salvaguardia del territorio. Al massimo possibile, Malnate è già un territorio estremamente urbanizzato, diciamo, quello che ci ha fatto mettere insieme, è stata proprio la voglia di, mettere, se volete, un argine a questa tendenza che vede scomparire sotto tutti gli auspici che l'economia deve andare avanti, ecc., quantità pazzesche di terreno ogni giorno. Io penso che questa scelta vada difesa, e vada perseguita anche negli ulteriori sviluppi del PGT, naturalmente, non siamo né ciechi, né sordi, la Regione ha concesso questa cosa, noi ovviamente, ci dobbiamo adeguare ma, lo facciamo nello spirito, credo, che ci ha contraddistinto fino ad ora.

### **PRESIDENTE**

Grazie al Capogruppo Albrigi. Ci sono interventi ulteriori? Direi di no. Dichiarazioni di voto? È una richiesta d'intervento? Prego, Capogruppo Cassina.



# COMUNE DI MALNATE

## Provincia di Varese

### CONSIGLIERE CASSINA

Ci ho provato. No, va bene, solo una puntualizzazione. È corretto tutto quello che è stato detto. Vero che c'è un'identità che state cercando di portare avanti, che va bene, in qualche momento ha un po' vacillato, soprattutto su questi argomenti. Capisco che, il tentativo, quello di dare una volumetria, cioè, stare nel minimo dei parametri consentiti, sia comunque una scelta politica per dire limitiamo quello che si può limitare. Però, questa Legge ragiona non solo di spazi ma, ragiona anche su aree che sono dismesse. Quindi, quello che non condivido io, è l'idea di partire... di partire dal minimo, per dire andiamo a trattare, cioè se tu tratti, tratti già una cosa che deve essere appetibile a degli interlocutori privati. Se parti già dal barile, che stai grattando il barile, per poi andare a trattare, su qualcosa che già non è interessante, boh, secondo me, è una scelta politica, come dire, lo dovevamo fare, l'abbiamo fatto ma, abbiamo fatto di tutto per non farlo fare. Che poi è la politica che ha confessato più o meno Albrigi di dire, va bhè, a noi così non ci interessa e vogliamo che sia così. In Commissione è anche stata data una motivazione come non vogliamo venderci ai privati ma, non è questo, non è il principio... cioè, se noi abbiamo delle aree dismesse, che vogliamo andare a vedere rinascere, non puoi partire con il freno a mano tirato. Quindi, sì, io vado ad ascoltare gli stakeholders sul territorio ma, li devo anche ascoltare con la volontà di costruire qualcosa, non già, come dire, parto con il minimo, e poi, vediamo cosa mi chiedono. Cioè, io ho un'altra visione commerciale per quello che è il rilancio di quelle che sono le aree dismesse del nostro paese. Quindi, ribadisco che, il motivo per cui non possiamo votare a favore di una Legge che, comunque, è giusta, è una scelta politica che sta dietro ai parametri. E quindi, come ha detto correttamente l'Assessore, cioè, la Regione dà un range, e questo range è stato scelto molto basso. È vero che poi ci saranno degli aspetti che andranno puntualizzati all'interno del PGT, però partiamo già male, sono un pochino in pensiero. Grazie.

### PRESIDENTE

Grazie, Capogruppo Cassina. Non ci sono ulteriori interventi, ho quasi paura a dirlo ma, penso di no. Pertanto, possiamo dichiarare chiusa la discussione e concludere anche le dichiarazioni di voto e porre in votazione ovviamente separatamente, il quinto e il sesto punto all'ordine del giorno. Cominciamo dal quinto: Legge Regionale 26 novembre 2019 n. 18 rigenerazione urbana, indirizzi e provvedimenti.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**RITENUTA** la propria competenza ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. b), del D.Lgs.18.08.2000 n. 267 e dell'art. 3 della l.r. 26 novembre 2019, n. 18.

**VISTA** la l.r. 26 novembre 2019, n. 18, mediante la quale la Regione Lombardia ha riproposto nell'ordinamento urbanistico regionale la nozione di rigenerazione urbana, definita – ai sensi del testo novellato dell'art. 2 della l.r. 28 novembre 2014, n. 31 - come “e) *rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano*”.



# COMUNE DI MALNATE

## Provincia di Varese

**VISTO** l'art. 8-bis della l.r. 12/2005 (introdotto dal citato art. 2 della l.r. 18/2015), rubricato *Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale*, secondo cui *“Fino all'adeguamento del PGT di cui all'articolo 5, comma 3, della l.r. 31/2014, l'individuazione, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, degli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), è effettuata, entro sei mesi dall'approvazione della legge regionale recante «Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali», con deliberazione del consiglio comunale, che acquista efficacia ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a).”*.

**RILEVATO** che la Provincia di Varese non ha ancora provveduto all'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale alla Variante 2019 del Piano Territoriale Regionale e che, nel frangente attuale, trova quindi applicazione il dispositivo che consente l'identificazione degli ambiti della rigenerazione urbana mediante delibera consiliare da assumere entro sei mesi dall'approvazione della l.r. 18/2019 cit. (cd. identificazione speditiva).

**VISTO** ulteriormente l'art. 8-bis della l.r. 12/2005, secondo cui per gli ambiti individuati mediante la deliberazione assumenda il Consiglio comunale “

- a) *individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;*
- b) *incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;*
- c) *prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51-bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;*
- d) *prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria”*.

**VISTO** l'avviso pubblicato in data 6.10.2020 con il quale sono state sollecitate proposte di inserimento tra gli ambiti della rigenerazione urbana.

**DATO ATTO** che nel termine assegnato non sono pervenute proposte di rigenerazione da parte di soggetti privati, oltre a segnalazioni di fabbricati collabenti ed agricoli dismessi che saranno eventualmente prese in considerazione in altro atto deliberativo.

**DATO ATTO** che il Comune ha operato nei mesi scorsi, sulla scorta delle sollecitazioni derivanti dalla legislazione regionale, una approfondita analisi circa i risultati perseguiti dal Piano di Governo del Territorio vigente (approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 55 in data 5 novembre 2012 con la quale, è stata adottata la Variante del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente del Comune di Malnate: da tale analisi è emersa la necessità di proseguire l'azione tesa ad arginare il consumo di suolo ma è altresì emerso, in coerenza con lo schema di fondo su cui si impernia l'evoluzione più recente della normativa urbanistica di matrice regionale, che una tale politica contenitiva presuppone l'identificazione di efficienti soluzioni di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, secondo un modello entro il quale i bisogni insediativi possano trovare prioritaria e concreta soddisfazione nell'ambito di interventi di recupero, senza generare pressioni sui suoli agro-naturali e senza aggravare l'impronta ambientale del sistema insediativo.



# COMUNE DI MALNATE

## Provincia di Varese

**DATO ATTO** che tali principi di fondo saranno assunti anche alla base della revisione contenitiva del PGT che l'amministrazione si riserva di attivare a valle dell'approvazione della variante al PTCP.

**DATO ATTO** che da tale analisi, focalizzatasi primariamente sul grado di adeguatezza agli obiettivi sopra indicati dalle norme e previsioni di piano relative ai tessuti storici, è emerso come il tasso di effettività di tale componente del PGT sia decisamente basso, come comprovato dal limitato numero di significativi interventi di recupero operati nella vigenza del PGT, anche in ragione della non favorevole contingenza generale.

**DATO ATTO** che, in particolare, talune previsioni di piano relative ad opifici dismessi o sottoutilizzati (non privi di valenze testimoniali-identitarie) si sono rivelate prive di alcuna effettività, con conseguente aggravamento della condizione di degrado di tali ambiti per i quali sono viceversa preconizzabili azioni di riqualificazione meritevoli di incentivazione in ragione dei risultati di qualità territoriale che sarebbero perseguibili.

**DATO ATTO** che al fine di garantire la massima effettività alle previsioni che consentono interventi di rinnovamento edilizio, pare congrua l'introduzione di talune misure, sulla scia delle indicazioni espresse dalla Regione Lombardia nella citata l.r. 18/2019: si impongono, in primo luogo, i) la semplificazione delle norme di intervento nei nuclei antichi e in taluni ambiti specifici, ii) la previsione di forme di incentivazione (contributive, volumetriche, di accompagnamento, etc.) tese stimolare l'iniziativa dei proprietari onde a scongiurare il rischio di un progressivo degrado dovuto ad obsolescenza del patrimonio edilizio per carenza di operazioni di riqualificazione–riuso–manutenzione.

**DATO ATTO** che un tale palinsesto regolatorio potrà essere organicamente introdotto nell'ambito della variante al PGT di prossima attivazione (come sopra indicato), nell'ambito della quale il modello di intervento rigenerativo prefigurato dalla l.r. 18/2019 potrà essere esteso (cd. rigenerazione diffusa) ai centri storici (come identificati nell'allegata cartografia dal n. 17 al n. 28) e ad altre porzioni territoriali nella estensione definita dal PGT con introduzione di previsioni innovative relative, tra l'altro, alle modalità e procedure di intervento, al regime contributivo in funzione incentivale, al regime dell'incentivazione volumetrica (con regole specifiche per consentire la collocabilità dei volumi incrementali), alla convertibilità delle obbligazioni contributive in impegni attuativi in vista di una implementazione e innalzamento qualitativo della maglia delle dotazioni pubbliche e dell'armatura ambientale, al regime delle destinazioni e degli standard anche per favorire l'insediamento del commercio di vicinato, dell'artigiano di servizio e, più in generale, delle funzioni la cui compresenza e integrazione può garantire livelli adeguati di urbanità.

**DATO ATTO** che mediante tali previsioni l'Amministrazione comunale intende preservare le valenze paesaggistiche, identitarie e testimoniali del tessuto edilizio che integra i nuclei di più antica formazione ancora riscontrabili sul territorio e connotati da un elevato pregio culturale, paesaggistico e testimoniale, la cui salvaguardia attiva è essenziale per il mantenimento dell'identità territoriale e per il rafforzamento dei livelli di riconoscibilità dell'identità del paesaggio locale (anche ai sensi della Convenzione Europea del Paesaggio).

**DATO ATTO** che misure consimili potranno essere eventualmente estese anche a taluni comparti produttivi, al fine di evitarne la dismissione e di consentire ampliamenti funzionali al soddisfacimento dei bisogni della produzione, con ulteriore flessibilizzazione delle regole di



# COMUNE DI MALNATE

## Provincia di Varese

intervento e un regime contributivo-prestazionale coerente con tali obiettivi e con le esigenze di infrastrutturazione del territorio;

**DATO ATTO** che nell'ambito della predetta ricognizione, orientata anche a verificare le possibilità di applicazione immediata dal modello di intervento rigenerativo, è emerso come sul territorio siano riscontrabili situazioni puntuali di dismissione, degrado, sottoutilizzo del patrimonio edilizio che determinano condizioni di degrado in taluni quadranti residenziali: ciò in ragione della presenza di compendi dismessi da tempo non occupati (e non mantenuti) che versano in stato di sostanziale dismissione-sottoutilizzo (e, in taluni casi, di pre-collabenza) 'incuneati' nel tessuto residenziale ed identificati nella cartografia allegato con i seguenti numeri:

1. Via Gramsci n. 25 edificio di cui al mappale 511 vari sub;
2. area ex Siome situata presso la Folla di Malnate;
3. area denominata "le gere";
4. stabili ex valigeria "Bocci";
- 5.6. stabili ex "Bernasconi";
7. stabile Via Timavo;
8. stabile via Tasso;
9. area ex "Piatti e Mentasti" situata tra Via Libia e Via Trieste;
10. area ex "Soc. la Fattoria e D'Ambros" Via Matteotti;
11. area "Ermoli" sita in Via Cairoli;
12. area situata in Via Redipuglia ex "Somin" nella frazione di Gurone;
13. area dismessa nella frazione Rovera;
14. Via Mottarello frazione Rovera;
15. Mulini di Gurone area "Cilumbriello";
16. Via Mulini Frazione Gurone.

La presenza di tali situazioni territoriali pone problemi di ordine paesaggistico (si tratta di manufatti, in taluni casi di rilevanti dimensioni, dissonanti rispetto all'intorno che producono un effetto svalutante sul paesaggio urbano) e impedisce il dispiegamento di politiche territoriali orientate al riuso del già costruito.

Tali situazioni territoriali decisamente subottimali, con effetti negativi che si proiettano su ampi quadranti, non paiono suscettibili di soluzione mediante l'applicazione degli ordinari dispositivi di azionamento e di disciplina regolatoria dettati dal PGT vigente, soprattutto in ragione della carenza di incentivi tesi a sollecitare iniziative di riqualificazione in contestualità con un riallineamento con gli stilemi caratteristici del contesto residenziale.

**RILEVATO** che la ricomprensione entro ambiti della rigenerazione di tali situazioni territoriali puntuali (ma con prevedibili irraggiamenti di esternalità entro orizzonti più ampi) può consentire di profilare le condizioni affinché, secondo un obiettivo già espresso dal PGT vigente in carenza tuttavia di strumenti di sollecitazione (cd. sanzioni positive), intervengano effettivamente interventi di riqualificazione con effetti di scala urbana e con approdo rappresentato dal recupero di assetto morfologico e tipologico integrato con il tessuto circostante (obiettivo quest'ultimo garantito dalla conformità alla scheda di cui all'all. 2).



# COMUNE DI MALNATE

## Provincia di Varese

**DATO ATTO** che alla ricomprensione in ambiti rigenerativi, secondo quanto previsto dal già citato art. 8-*bis* della l.r. 12/2005, può accompagnarsi, i) in un'ottica di *SEMPLIFICAZIONE*, la previsione di specifiche misure tese, alla riduzione dei costi amministrativi (titoli edilizi non preceduti da pianificazione attuativa; nessuna previsione di aree a standard da cedere o monetizzare, permesso in deroga, come consentito dalla l. 120/2020); ii) in un'ottica di *INCENTIVAZIONE*, la riduzione dei contributi costruttivi (secondo quanto indicato dalla d.g.r. 5 agosto 2020 – XI/3509), la scomputabilità-compensabilità delle contribuzioni; iii) in un'ottica di *ACCOMPAGNAMENTO*, all'indizione di sessioni di esame preliminare dell'avanprogetto di intervento.

**DATO ATTO** che nelle fattispecie riconducibili agli ambiti della rigenerazione ai sensi del presente atto non paiono ammissibili usi temporanei, in quanto l'unica destinazione ammissibile è da identificare nella destinazione residenziale (e in quelle ad essa accessorie e complementari), perseguibile a valle dell'attuazione degli interventi rigenerativi.

**CONSIDERATO** che in futuro le parti private interessate potranno proporre ulteriori inserimenti nel novero degli ambiti della rigenerazione e che l'Amministrazione comunale ritiene che un vaglio selettivo di tipo para-concorsuale, con pubblicazione di un bando annuale e identificazione delle migliori proposte (secondo un canone di maggior aderenza alla *ratio* della l.r. 18/2019 e dei contenuti che verrà ad assumere il documento di piano) possa stimolare la prospettazione di iniziative realmente meritevoli di beneficiare del set di incentivi da assumere alla stregua di una risorsa scarsa e quindi da allocare in maniera efficiente, evitando ogni distribuzione 'a pioggia' o secondo un metodo imperniato unicamente sull'ordine di presentazione delle proposte.

**ACQUISITI** i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi, ai sensi dell'art. 49, comma i, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, il primo dal responsabile del settore territorio, il secondo dal responsabile del settore finanziario.

**VISTO** il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;

**DATO ATTO** che l'argomento è stato trattato nella competente Commissione Consigliare nella seduta del 21 dicembre 2020;

**VISTO** lo Statuto comunale;

**CON** la seguente votazione:

Consiglieri presenti: 14

Consiglieri astenuti: 3 Gulino Daniela, Cassina Paola Lorenza, Negro Stefano.

Consiglieri votanti: 11

Voti favorevoli: 11 Bellifemine Maria Irene, Astuti Samuele, Carangi Maria Cecilia, Centanin Donatella, Rodighiero Matteo, Croci Alba, Albrigi Paolo, Manfredi Maria Cristina, Cambianica Simone, Sansone Giacomo, Manini Olinto.

Voti contrari: 0

### DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono riportate e trascritte:

- 1) **DI ESPRIMERE** un indirizzo affinché, nell'ambito della futura variante al vigente Piano di Governo del Territorio, finalizzata al contenimento del consumo di suolo e al soddisfacimento



# COMUNE DI MALNATE

## Provincia di Varese

dei bisogni insediativi senza aggravamento dell'impronta ambientale del piano, venga introdotto, nelle forme e con le finalità sopra indicate, il principio rigenerativo e la rigenerazione urbana venga estesa primariamente ai nuclei antichi e a taluni ambiti produttivi, con previsione di un sistema para-concorsuale per l'identificazione di ambiti rigenerativi ulteriori e vengano altresì inserite previsioni di flessibilizzazione delle norme relative agli ambiti produttivi con la finalità di favorirne la permanenza sul territorio;

- 2) **DI INDIVIDUARE** – in fase di prima applicazione della l.r. 18/2019 e nelle more dell'adeguamento del PGT al PTCP conformato al PTR – quali ambiti della rigenerazione le aree indicate nell'allegato cartografico (all. n. 1) ai numeri da n.1 al n. 16 e di approvare e l'all. 2 (scheda criteri di impostazione degli interventi per l'innalzamento della qualità paesaggistica, a cui dovranno conformarsi gli interventi);
- 3) **DI PREVEDERE** che per gli ambiti di cui al punto precedente gli obiettivi pubblici siano identificati nella cornice procedurale di sessioni riservate alla negoziazione di dettaglio dei contenuti urbanistici, dispositivo-progettuali e prestazionali;
- 4) **DI PREVEDERE** che, in funzione di semplificazione, gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi in tali ambiti, con finalità di conferma dalla destinazione residenziale (e destinazioni accessorie e complementari) e con tipologie edilizie (anche in sostituzione, previa demolizione-ricostruzione, senza vincolo di sagoma) coerenti con il contesto e rispettosi della scheda allegata (all. 2), siano subordinati a permesso di costruire convenzionato (con definizione dei profili prestazionali), non preceduto da piano attuativo e con eventuale ricorso al permesso in deroga, e che i correlativi termini procedurali (dettati dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) siano dimezzati e i correlativi pareri siano acquisiti, ove non diversamente previsto da norme primarie, in conferenza dei servizi, con riduzione al 50% dei costi di istruttoria delle pratiche;
- 5) **DI PREVEDERE** che, in funzione di incentivazione, gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi in tali ambiti, con finalità di conferma dalla destinazione residenziale (e destinazioni accessorie e complementari) e con tipologie edilizie in sostituzione (demolizione-ricostruzione, senza vincolo di sagoma) coerenti con il contesto, beneficino di una riduzione del 60% dei contributi costruttivi ordinariamente dovuti e che gli importi dovuti siano integralmente scomputabili e/o compensabili in vista della formazione di opere pubbliche;
- 6) **DI PREVEDERE** che i suddetti interventi:
  - a. possano eventualmente beneficiare di un bonus volumetrico nella misura del 10% della volumetria attuale (computata secondo le norme del piano delle regole), ai sensi della d.G.R. 5 agosto 2020 – n. XI/3508, al ricorrere di 3/tre delle condizioni previste dall'atto regionale;
  - b. possano eventualmente beneficiare di una ulteriore riduzione nella misura del 15% dei contributi costruttivi (oneri e costo di costruzione), al ricorrere di almeno 4/quattro delle condizioni previste dalla citata d.G.R. 5 agosto 2020 – n. XI/3509,
  - c. possono essere attivati previo permesso di costruire in deroga unicamente in vista dell'inserimento di eventuali bonus volumetrici o al perseguimento della destinazione residenziale e commercio di vicinato (destinazione quest'ultima praticabile anche in deroga



# COMUNE DI MALNATE

## Provincia di Varese

solo nell'ambito dei piani terra di edifici esistenti in affaccio diretto su strade pubbliche, previo reperimento di adeguata dotazione di parcheggi);

- 7) **DI PREVEDERE** che, in funzione di accompagnamento, gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi in tali ambiti, possano essere preceduti da sessioni istruttorie con la struttura tecnica comunale tese alla definizione preliminare dei contenuti progettuali e prestazionali degli interventi nonché alla identificazione della documentazione che dovrà accompagnare le proposte di intervento;
- 8) **DI STABILIRE** che i contenuti di cui ai punti 2, 3, 4, 5, 6 e 7 vengano ricompresi, unitamente all'apparato grafico di cui all. 1, in apposito capitolo aggiuntivo del documento di piano vigente, rubricato **'Rigenerazione urbana'**, da inserire, unitamente all'all. 2, dopo l'ultimo paragrafo demandando all'Ufficio Tecnico la collazione documentale e l'adeguamento dell'indice;
- 9) **DI RITENERE** l'azione rigenerativa prioritaria e conseguentemente di ritenere, a decorrere dall'approvazione della presente delibera, non suscettibili di esame nuove proposte di pianificazione attuativa sino all'esaurimento delle previsioni in tema di rigenerazione, ferma restando la possibilità di presentazione – al ricorrere dei presupposti di legge – di istanze ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010;
- 10) **DI DARE ATTO** che sono stati espressi i pareri dell'art'49 del D.Lgs. n. 267/2000 come risulta nella parte narrativa;
- 11) **DI DEMANDARE** all'Ufficio Tecnico le formalità di pubblicazione del presente atto in vista dell'assunzione di efficacia dello stesso.

**SUCCESSIVAMENTE** considerata l'urgenza di provvedere in merito, il Consiglio comunale, con la seguente votazione:

Consiglieri presenti: 14

Consiglieri astenuti: 3 Gulino Daniela, Cassina Paola Lorenza, Negro Stefano.

Consiglieri votanti: 11

Voti favorevoli: 11 Belfemine Maria Irene, Astuti Samuele, Carangi Maria Cecilia, Centanin Donatella, Rodighiero Matteo, Croci Alba, Albrigi Paolo, Manfredi Maria Cristina, Cambianica Simone, Sansone Giacomo, Manini Olinto.

Voti contrari: 0

### DELIBERA

**DI DICHIARARE**, la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 al fine di consentire l'immediata applicazione degli incentivi alle condizioni previste.

**Approvato e sottoscritto con firma digitale:**

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

**SANSONE GIACOMO**

**IL SEGRETARIO**

**TALDONE MARGHERITA**